

Anlagestiftung Testina

Geschäftsbericht 2020

Inhalt

Organe / Funktionsträger	2
Allgemeine Angaben	3
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe Alpha	4
Jahresbericht Anlagegruppe Alpha	5
Konsolidierte Jahresrechnung Anlagegruppe Alpha	8
Konsolidierte Vermögensrechnung per 31. Dezember	8
Konsolidierte Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	9
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe Alpha	10
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe A	11
Jahresbericht Anlagegruppe A	11
Jahresrechnung Anlagegruppe A	12
Vermögensrechnung per 31. Dezember	12
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	13
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe A	14
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe D1	15
Jahresbericht Anlagegruppe D1	16
Jahresrechnung Anlagegruppe D1	18
Vermögensrechnung per 31. Dezember	18
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	19
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe D1	20
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe D2	21
Jahresbericht Anlagegruppe D2	22
Jahresrechnung Anlagegruppe D2	24
Vermögensrechnung per 31. Dezember	24
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	25
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe D2	26
Stammvermögen per 31. Dezember	27
Bericht der Revisionsstelle	28
Anhang	31
Grundlagen und Organisation	32
Anleger	34
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	34
Erläuterung der Vermögensanlage	37
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	40
Compliance	40
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	40

Stiftungsrat	Dr. Dr. Urs Hausmann, Präsident Dr. Jürg Tobler, Vizepräsident Françoise Bruderer Thom, bis 27. April 2020 Richard Hunziker, bis 27. April 2020 Dr. Mariusz Platek, seit 27. April 2020 Othmar Stöckli, seit 27. April 2020
Anlagekommission	Dr. Jürg Tobler, Präsident Ralph Aerni Andres Haueter Dr. Mariusz Platek, bis 27. April 2020
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiterin	Dr. Paola Prioni
Revisionsstelle	Deloitte AG

Allgemeine Angaben

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen (Anlagestiftung Testina) sind im Leitbild, in den Statuten, im Reglement, in den Anlagerichtlinien und in den Prospekten enthalten. Diese Dokumente können bei der Pensimo Management AG bezogen oder im Internet unter www.pensimo.ch als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

Die Anlagestiftung Testina führt vier wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen: Alpha, A, D1 und D2. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen stellen eine kollektive Anlage nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 dar.

Die Mindestgliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Eckdaten

	31.12.2020	31.12.2019
Anlagegruppe Alpha		
Gesamtvermögen	791'828'216	733'038'588
Nettovermögen	776'388'006	718'384'734
Anzahl Ansprüche	909'861	809'166
Inventarwert pro Anspruch	853.30	887.81

Kennzahlen¹⁾

	2020	2019
Anlagegruppe Alpha		
Anlagerendite	-3.89%	4.12%
Anlagerendite nach synthetischer Währungsabsicherung ²⁾	-0.30%	4.21%
Volatilität p.a.	3.50%	3.24%
Volatilität p.a. seit Lancierung	6.81%	7.12%

¹⁾ Die Berechnung der Kennzahlen basiert auf Monatswerten.

²⁾ Der geschätzte Wert ist durch eine monatliche Währungsabsicherung des Portfoliovermögens zum jeweiligen Monatsanfang berechnet (USD, EUR, GBP, YEN und AUD werden zu 100% abgesichert).

Valoren-Nr.

23.406.580

ISIN-Code

CH0234065800

Gesamtvermögen

Übersicht

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe beträgt per Ende Jahr rund CHF 792 Millionen und umfasst Investitionen in Auslandsimmobilien über dreizehn Kollektivanlagen und ein segregiertes Mandat. Die Kollektivanlagen investieren in Immobilien der wichtigsten entwickelten Länder weltweit, wohingegen das segregierte Mandat ausschliesslich in die wichtigsten Immobilienmärkte Kontinentaleuropas investiert. Im Jahr 2020 konnten im Rahmen des Mandats zwei neue Liegenschaften in Frankreich erworben werden und die Investitionsphase des Mandats konnte damit erfolgreich abgeschlossen werden. Das Mandatsportfolio besteht insgesamt aus fünf Liegenschaften, zwei in Deutschland (eine reine Büroliegenschaft in Frankfurt und eine Einzelhandelsimmobilie im Zentrum Stuttgarts), zwei Büroimmobilien in Paris und eine in Boulogne, ein sehr etablierter Bürostandort in einem der wichtigsten Vororte von Paris.

Die dreizehn Immobilienfonds umfassen fünf breit diversifizierte Core-Fonds in den USA, drei Immobilienfonds zur Deckung der Immobilienmärkte des asiatisch-pazifischen Raums und fünf europäische Immobilienfonds mit unterschiedlichem Investmentfokus, die das europäische Immobilienportfolio des segregierten Mandats ergänzen.

Die USA-Gewichtung beträgt zirka 42% (Bandbreite: 30-70%) und rund 45% machen die Investitionen in Europa aus. Die Gewichtung des panasiatischen Immobilienportfolios beträgt rund 11% (Bandbreite: 0-20%). Die Anlagerichtlinien bezüglich der Regionalallokation sind damit eingehalten.

Per Jahresende wies die Anlagegruppe eine Leerstandsquote von rund 8% (Vorjahr 4%). Grund für die erhöhte Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr ist eine Büroliegenschaft in Paris, die sich seit dem dritten Quartal 2020 in der Sanierungsphase befindet. Die Fremdkapitalquote beträgt rund 16% (Vorjahr 17%). Die Anlagerendite beträgt per Jahresende -3.89% (netto in CHF). Trotz Corona-Krise entwickelten sich alle Regionen in Lokalwährung positiv. Allerdings war die Rendite in den USA und in Europa historisch gesehen tief. Sehr gut performt haben die Immobilienanlagen im asiatischen Raum, die aufgrund des starken Fokus auf Logistikimmobilien bestens durch die Corona-Krise gekommen sind. Die negative Rendite in CHF ist somit eher das Resultat der ungünstigen Entwicklung der Fremdwährungen gegenüber dem Schweizer Franken. Besonders stark war die Abwertung des USD mit fast -9%. Eine Absicherung des Währungsrisikos hätte zu einer Anlagerendite von rund -0.30% geführt.

Bewertung und Inventarwert

Die von der Anlagegruppe Alpha gehaltenen Kollektivanlagen wurden zu den von der Depotbank des jeweiligen Fonds ermittelten aktuellsten Werten bilanziert und zum Devisenendkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet. Die in der nachfolgenden Tabelle mit* bezeichneten Positionen sind mit einem von der jeweiligen Fondsleitung ermittelten Schätzwert bewertet, da noch keine definitiven Werte vorliegen.

Die Bewertung der Direktanlagen erfolgt nach dem Grundsatz des «Market Value» unter Beachtung der International Valuation Standards (IVS), welche vom International Valuation Standard Committee (IVSC) festgelegt werden.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2020 auf CHF 853.30.

Ausschüttungen

Im Geschäftsjahr wurde keine Ausschüttung getätigt.

Anlagenverzeichnis

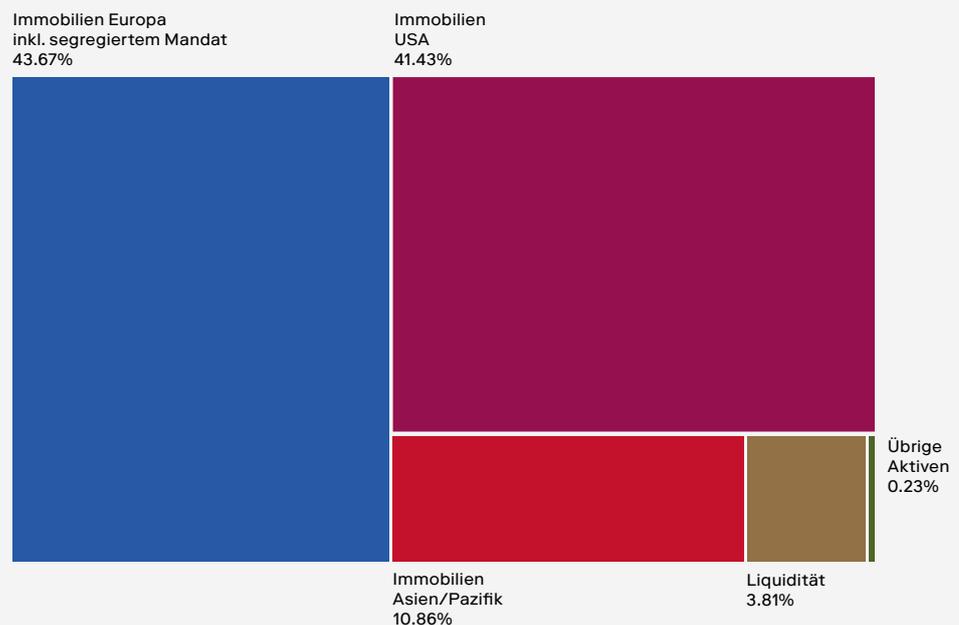
Die Anlagen der Anlagegruppe Alpha können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	30'155'113	3.81
Immobilien Europa		
European Logistics Fund (Prologis)	29'749'135	3.76
European Core Fund (Tishman Speyer)*	31'180'767	3.94
UK Property Income Fund II (Legal & General)*	6'433'267	0.81
Nordic Core-Plus Fund (Niam)*	818'163	0.10
Genesta Nordic Real Estate Core Plus FCP-RAIF*	19'967'711	2.52
Immobilien segregiertes Mandat	257'626'892	32.54
Immobilien USA		
Lion Properties Fund (Clarion)	67'585'169	8.54
America II (RREEF)	49'876'479	6.30
Prime Property Fund (Morgan Stanley)	88'469'016	11.17
Property Fund (LaSalle)	75'374'468	9.52
America Real Estate Trust (Heitman)	46'707'950	5.90
Immobilien Asien/Pazifik		
Australia Industrial Fund (Goodman)	15'822'850	2.00
Japan Core Fund (Goodman)*	50'868'410	6.42
Asia-Pacific Property Fund (JP Morgan)*	19'334'069	2.44
Übrige Aktiven	1'858'758	0.23
Gesamtvermögen per 31.12.2020	791'828'216	100.00

* Siehe Absatz Bewertung und Inventarwert, Seite 5.

Verteilung des Gesamtvermögens

(in % des Marktwerts)

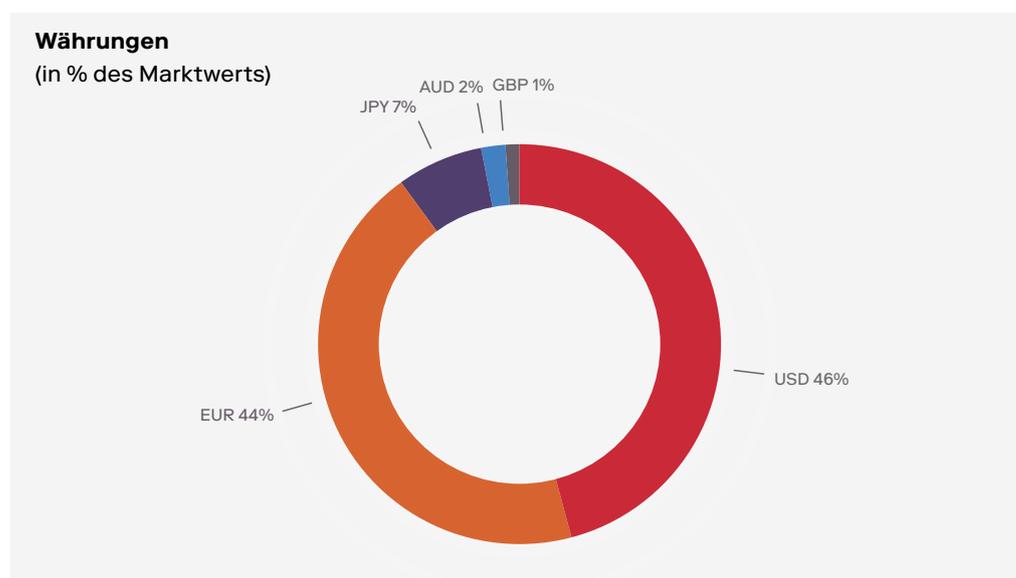


Währungen

In der Anlagegruppe Alpha findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe Alpha nach Währungen* per 31. Dezember 2020 wird wie folgt beschrieben (alle Zahlen sind gerundet):

* Bei den Fondsinvestitionen ist die Fondswährung massgebend.

USD	46%
EUR	44%
JPY	7%
AUD	2%
GBP	1%
CHF	0%



Kapitalzusagen

Im Berichtsjahr wurden Kapitalzusagen an folgende Kollektivanlagen getätigt:

Altera Vastgoed N.V. Residential Sector Fund, EUR Millionen	20.00
Goodman Australia Industrial Partnership, AUD Millionen	2.43

Kapitalrückzahlungen

Im Berichtsjahr erfolgten folgende Kapitalrückzahlungen:

America Real Estate Trust (Heitman), USD Millionen	13.58
--	-------

Emissionstätigkeit

Im Laufe des Geschäftsjahres erfolgten Emissionen im Umfang von rund CHF 88 Millionen.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen Verpflichtungen gegenüber den Kollektivanlagen von umgerechnet CHF 28.1 Millionen und gegenüber dem segregierten Mandat von CHF 0.

Konsolidierte Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2020 CHF	2019 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	32'013'870	14'497'080
Flüssige Mittel	30'155'113	13'314'967
Kurzfristige Forderungen	1'799'492	1'171'664
Rechnungsabgrenzungen	59'266	10'449
Anlagevermögen	759'814'345	718'541'507
Immobilien	759'814'345	718'541'507
Anlagevermögen Kollektivanlagen	502'187'454	535'821'363
Anlagevermögen Immobilien	257'626'892	182'720'144
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	791'828'216	733'038'588
Passiven		
Fremdkapital	15'440'209	14'653'854
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'306'401	755'445
Rechnungsabgrenzungen	2'665'863	2'964'759
Hypothekarschulden	0	0
Langfristiges Fremdkapital Immobilien	1'376'377	1'095'805
Andere verzinsliche Darlehen	130'281	128'991
Rückstellungen	0	0
Latente Steuern	9'961'288	9'708'854
Nettovermögen	776'388'006	718'384'734
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	809'166	780'983
Veränderung im Berichtsjahr	100'695	28'183
Stand am Ende der Berichtsperiode	909'861	809'166
Inventarwert pro Anspruch	853.30	887.81
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	21.94	26.11
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	718'384'734	675'044'034
Zeichnungen	88'250'607	24'675'727
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	0	-9'591'432
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-31'519'880	33'990'877
Veränderung Währungsdifferenz aus der Konsolidierung	1'272'545	-5'734'472
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	776'388'006	718'384'734

Konsolidierte Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2020 CHF	2019 CHF
Erträge	23'112'580	24'903'901
Erträge aus Kollektivanlagen	16'331'121	19'451'342
Erträge aus Immobilien	6'781'459	5'452'559
Sonstige Erträge	1'156'540	1'015'909
Aktivzinsen	692	12'793
Heiz- und Betriebskosten Erträge	1'015'050	999'111
Übrige Erträge	140'798	4'006
Betriebsaufwand Immobilien	-1'354'264	-1'498'977
Instandhaltung und Instandsetzung Immobilien	-236'651	-290'447
Heiz- und Betriebskosten	-502'367	-661'487
Bewirtschaftungshonorare	-122'105	-111'979
Versicherung	-12'167	-30'126
Vermietungs- und Insertionskosten	-126'040	-194'578
Übriger operativer Aufwand	-44'366	-31'798
Liegenschaftsteuern	-310'568	-178'562
Operatives Ergebnis	22'914'855	24'420'833
Verwaltungsaufwand Immobilien	-1'677'025	-2'069'705
Vergütung Honorar LaSalle	-1'114'207	-901'397
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-97'465	-84'569
Beratungsaufwand	-240'933	-257'920
Buchhaltungs- und Konsolidierungsaufwand	-129'510	-106'292
Übriger Verwaltungsaufwand	151'685	-370'825
Steuern	-246'595	-348'702
Verwaltungsaufwand	-1'185'064	-1'117'358
Vergütung Geschäftsführung	-744'161	-682'944
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-20'323	-20'350
Beratungsaufwand	-109'205	-60'541
Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	-186'480	-178'835
Depotgebühren	0	-17'973
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-18'962	-29'959
Übriger Verwaltungsaufwand	-105'932	-126'757
Quellensteuer (nicht rückforderbar)	0	0
Finanzierungsaufwand	-88'044	-106'068
Finanzaufwand Immobilien	-86'754	-105'246
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'290	-822
Nettoertrag des Rechnungsjahres	19'964'722	21'127'702
Realisierter Kapital- und Kurserfolg	-3'270'848	-525'522
Realisierte Kapital- und Kursgewinne	377'959	411'433
Realisierte Kapital- und Kursverluste	-3'648'807	-936'955
Realisierter Erfolg	16'693'874	20'602'180
Nicht realisierter Kapital- und Kurserfolg	-48'213'754	13'388'697
Nicht realisierte Kapital- und Kursgewinne	10'023'719	28'102'707
Nicht realisierte Kapital- und Kursverluste	-58'185'537	-13'014'531
Veränderung latente Steuern	-51'936	-1'699'480
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-31'519'880	33'990'877

Anlagegruppe Alpha

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Anlagerendite ¹⁾ in %
2014	449'798	781.58	19.38
2015	468'281	761.10	10.41
2016	517'093	818.04	7.48
2017	608'588	854.04	4.40
2018	780'983	864.35	3.69
2019	809'166	887.81	4.12
2020	909'861	853.30	-3.89

¹⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der aktuellen KGAST-Richtlinie Nr. 1.

Eckdaten	31.12.2020	31.12.2019
Anlagegruppe A		
Gesamtvermögen	364'578	849'997
Nettovermögen	361'241	846'500
Anzahl Ansprüche	77'863	77'863
Inventarwert pro Anspruch	4.64	10.87

Kennzahlen¹⁾

¹⁾ Auf die Ausweisung der Kennzahlen gemäss der OAK-Weisung W-05/2013 für die Anlagegruppe A wurde nach Absprache mit der OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFICHE VORSORGE (OAK BV) verzichtet (Grund: Liquidation).

Valoren-Nr.

2.049.080

ISIN-Code

CH0020490808

Gesamtvermögen**Übersicht**

Die Anlagegruppe A befindet sich seit 1. Januar 2014 in Liquidation. Das Portfolio weist per Ende des Geschäftsjahres zwei sich in Liquidation befindende Kollektivanlagen in Europa aus. Beide Fonds weisen per Jahresende keine Liegenschaften in ihren Portfolios mehr aus. Im Laufe des Geschäftsjahres zahlte der «Nordic Property Fund» von CBRE EUR 0.29 Millionen und «European Property Fund» von JP Morgan EUR 0.12 Millionen an die Anlagegruppe aus.

Im Rahmen des Liquidationsprozesses wurden den Anlegern der Anlagegruppe A im Laufe des Jahres 2020 rund CHF 0.47 Millionen ausbezahlt.

Bewertung und Inventarwert

Die von der Anlagegruppe gehaltenen Positionen wurden zu den von der Depotbank des jeweiligen Fonds ermittelten aktuellsten Werten bilanziert und zum Devisenendkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2020 auf CHF 4.64.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe A können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	59'580	16.34
Immobilien Europa		
Nordic Property Fund (CBRE Global Investors)	121'610	33.36
European Property Fund (JP Morgan)	183'388	50.30
Übrige Aktiven	0	0.00
Gesamtvermögen per 31.12.2020	364'578	100.00

Währungen

In der Anlagegruppe A findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe A nach Fondswährung per 31. Dezember 2020 wird wie folgt beschrieben:

EUR	84%
CHF	16%

Auszahlungen

Im Geschäftsjahr wurde eine Auszahlung von CHF 6.00 pro Anspruch getätigt.

Die Auszahlung wurde den Anlegern per 31. Juli 2020 überwiesen.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen keine Investitionsverpflichtungen der Anlagegruppe A.

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2020 CHF	2019 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	59'580	85'763
Flüssige Mittel	59'580	85'763
Kurzfristige Forderungen	0	0
Rechnungsabgrenzungen	0	0
Anlagevermögen	304'998	764'234
Finanzielles Anlagevermögen	304'998	764'234
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	364'578	849'997
Passiven		
Fremdkapital	3'337	3'498
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0	0
Rechnungsabgrenzungen	3'337	3'498
Hypothekarschulden	0	0
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0	0
Latente Steuern	0	0
Nettovermögen	361'241	846'500
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	77'863	77'863
Veränderung im Berichtsjahr	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	77'863	77'863
Inventarwert pro Anspruch	4.64	10.87
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-0.05	-0.04
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	846'500	1'803'632
Zeichnungen	0	0
Kapitalrückzahlungen	-467'178	-700'767
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-18'080	-256'365
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	361'241	846'500

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2020 CHF	2019 CHF
Erträge	0	0
Dividenden	0	0
Aufwendungen	0	0
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0	0
Operatives Ergebnis	0	0
Sonstige Erträge	0	0
Aktivzinsen	0	0
Übrige Erträge	0	0
Finanzierungsaufwand	0	-4
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0	-4
Verwaltungsaufwand	-3'545	-3'124
Vergütung Geschäftsführung	0	0
Revisionsaufwand	-3'300	-3'300
Beratungsaufwand	-9	-19
Global Custody Gebühren (inkl. UBS-Reporting)	-192	-472
Depotgebühren	0	-61
Transaktionsgebühren (Transaktionsspesen, Umsatzabgaben, Lieferspesen)	-6	0
Übriger Verwaltungsaufwand	-38	727
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-3'545	-3'129
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'385	396
Realisierte Kursgewinne	6'345	1'230
Realisierte Kursverluste	-4'960	-834
Realisierter Erfolg	-2'161	-2'732
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-15'920	-253'633
Nicht realisierte Kursgewinne	2'480	0
Nicht realisierte Kursverluste	-18'400	-253'633
Veränderung latente Steuern	0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-18'080	-256'365

Anlagegruppe A

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Anlagerendite ²⁾ in %
2005 ¹⁾	52'784	1'000.00	
2005	52'784	1'000.15	–
2006	187'885	1'026.71	2.66
2007	290'253	1'107.82	7.90
2008	308'636	948.85	-14.35
2009	346'490	733.26	-22.72
2010	417'545	679.19	-5.45
2011	528'745	691.66	6.08
2012	551'897	683.96	2.13
2013	600'571	675.94	2.63
2014	77'863	431.50	-6.26
2015	77'863	213.60	5.58
2016	77'863	200.90	– ³⁾
2017	77'863	103.51	– ³⁾
2018	77'863	23.16	– ³⁾
2019	77'863	10.87	– ³⁾
2020	77'863	4.64	– ³⁾

¹⁾ Gründung 1. Oktober 2005

²⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der aktuellen KGAST-Richtlinie Nr. 1.

³⁾ Die Kennzahl wird ab 2016 nicht mehr berechnet.

Eckdaten

	31.12.2020	31.12.2019
Anlagegruppe D1		
Gesamtvermögen	26'312'285	48'766'662
Nettovermögen	26'302'207	48'745'372
Anzahl Ansprüche	152'996	152'996
Inventarwert pro Anspruch	171.91	318.61

Kennzahlen¹⁾

	2020	2019
Anlagegruppe D1²⁾		
Anlagerendite	-28.39%	-5.98%
IRR über 12 Monate	-28.49%	-5.67%
IRR seit Lancierung	3.47%	5.00%
Volatilität p.a.	13.60%	5.88%
Volatilität seit September 2011 p.a. ³⁾	9.08%	7.75%

¹⁾ Die Berechnung der Kennzahlen basiert auf Monatswerten.

²⁾ Es gelten, soweit anwendbar, die Kennzahlen gemäss Weisung W-05/2013 OAK BV.

³⁾ Die Anlagegruppe wurde im November 2010 lanciert. Für die Berechnung der Volatilität wurden Monatswerte verwendet, welche seit September 2011 verfügbar sind.

Valoren-Nr.

12.079.004

ISIN-Code

CH0120790040

Gesamtvermögen

Übersicht

Die Anlagegruppe D1 tätigt Investitionen in «value-added» und in «opportunistische» Anlagestrategien im internationalen privaten Immobilienmarkt. Die Anlagen erfolgen über eine von Partners Group verwaltete Einzweckgesellschaft (Testina Real Estate, L.P.), wobei die Anlagestiftung Testina als einzige Anlegerin an dieser Gesellschaft beteiligt ist.

Per Stichtatum 31. Dezember 2020 weist die Anlagegruppe ein Nettovermögen von rund CHF 26 Millionen aus und befindet sich in Liquidation. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr rund CHF 10 Millionen an die Anleger ausbezahlt. Der Stiftungsrat hat ferner beschlossen, angesichts der aktuellen Wirtschaftslage die Laufzeit der Anlagegruppe um 12 Monate (d.h. bis Juni 2022) zu verlängern.

Im Jahr der Corona-Krise kam das Rest-Portfolio der Anlagegruppe bestehend aus 14 verschiedenen Investmentgesellschaften stark unter Druck. Haupttreiber für das negative Ergebnis war die negative Rendite der grössten Investitionen im Portfolio, die ihren Fokus vorwiegend in den Schwellenländern haben. Ferner haben auch die Fremdwährungsentwicklung, die Kosten und Gebühren zum negativen Resultat beigetragen.

Die Anlagerendite der Anlagegruppe im Geschäftsjahr beträgt -28.39% (IRR von +3.5% seit Lancierung). Partners Group weist für die «Testina Real Estate, L.P.» ein «Net Portfolio Multiple» von 1.17x aus.

Bewertung und Inventarwert

Die Anlagegruppe wird zu dem von Partners Group ermittelten Wert bilanziert und zum Devisenendkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2020 auf CHF 171.91.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe D1 können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	88'338	0.34
Testina Real Estate, L.P.	26'047'285	98.99
Übrige Aktiven	176'662	0.67
Gesamtvermögen per 31.12.2020	26'312'285	100.00

Währungen

In der Anlagegruppe D1 findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe D1 hinsichtlich der Währungsexposition per 31. Dezember 2020 kann wie folgt beschrieben werden:

EUR	60%
USD	27%
INR	11%
BRL	3%
GBP	2%
CHF	-3% ¹⁾

¹⁾ Short-Position

Emissionstätigkeit und Auszahlungen

Die gesamten Kapitalzusagen an der Anlagegruppe betragen CHF 175 Millionen. Im Geschäftsjahr 2020 wurde kein Kapitalabruf getätigt. Die Anlagegruppe ist für neue Zeichnungen geschlossen. Im Geschäftsjahr wurden vier Auszahlungen für insgesamt CHF 68.60 pro Anspruch getätigt.

Vermögensverwalter**Partners Group**

Partners Group ist ein globaler Manager von Privatmarktanlagen mit einem verwalteten Vermögen von USD 109 Milliarden in den Bereichen Private Equity, Private Real Estate, Private Infrastructure und Private Debt. Die Firma bietet internationalen institutionellen Investoren ein breit gefächertes Angebot an Produktlösungen und massgeschneiderten Portfolios an. Der Hauptsitz der Gesellschaft ist in Zug, weitere Niederlassungen befinden sich in Denver, Houston, Toronto, New York, São Paulo, London, Guernsey, Paris, Luxemburg, Mailand, München, Dubai, Mumbai, Singapur, Manila, Shanghai, Seoul, Tokio sowie Sydney. Partners Group beschäftigt über 1'500 Mitarbeiter und ist an der Schweizer Börse SIX (Symbol: PGHN) kotiert. Die Partner sowie alle Mitarbeiter der Partners Group sind Anteilseigner des Unternehmens.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen nicht abgerufene Kapitalzusagen in der Höhe von rund CHF 17 Millionen.

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2020 CHF	2019 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	265'001	2'227'046
Flüssige Mittel	88'338	2'050'892
Kurzfristige Forderungen	176'662	176'154
Rechnungsabgrenzungen	0	0
Anlagevermögen	26'047'285	46'539'616
Finanzielles Anlagevermögen	26'047'285	46'539'616
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	26'312'285	48'766'662
Passiven		
Fremdkapital	10'078	21'289
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0	0
Rechnungsabgrenzungen	10'078	21'289
Hypothekarschulden	0	0
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0	0
Latente Steuern	0	0
Nettovermögen	26'302'207	48'745'372
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	152'996	152'996
Veränderung im Berichtsjahr	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	152'996	152'996
Inventarwert pro Anspruch	171.91	318.61
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-12.95	-8.76
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	48'745'372	66'184'466
Zeichnungen	0	0
Kapitalrückzahlungen	-10'495'526	-14'213'328
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-11'947'640	-3'225'765
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	26'302'207	48'745'372

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2020 CHF	2019 CHF
Erträge	0	0
Dividenden	0	0
Aufwendungen	0	0
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0	0
Operatives Ergebnis	0	0
Sonstige Erträge	0	0
Aktivzinsen	0	0
Übrige Erträge	0	0
Finanzierungsaufwand	-2'849	1'201
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-2'849	1'201
Verwaltungsaufwand	-1'978'726	-1'341'538
Vergütung Geschäftsführung	-87'500	-87'500
Revisionsaufwand	-13'770	-14'850
Beratungsaufwand	-463	-648
Global Custody Gebühren	0	0
Depotgebühren	0	0
Transaktionsgebühren	0	0
Managementgebühren Partners Group	-1'841'882	-1'196'625
Übriger Verwaltungsaufwand	-35'111	-41'916
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-1'981'575	-1'340'337
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kursgewinne	0	0
Realisierte Kursverluste	0	0
Realisierter Erfolg	-1'981'575	-1'340'337
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-9'966'065	-1'885'428
Nicht realisierte Kursgewinne	1'057'737	3'204'412
Nicht realisierte Kursverluste	-11'023'802	-5'089'840
Veränderung latente Steuern	0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-11'947'640	-3'225'765

Anlagegruppe D1

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Anlagerendite ⁴⁾ in %
2010 ²⁾	10'276	1'000.00	
2010	10'276	1'052.13	n.a. ³⁾
2011	36'053	1'074.54	7.45 ⁴⁾
2012	63'540.84	1'046.16	2.47
2013	115'518	986.27	5.85
2014	132'711	1'029.54	20.49
2015	152'996	902.87	2.47
2016	152'996	818.22	5.31
2017	152'996	726.22	8.08
2018	152'996	432.59	-7.98
2019	152'996	318.61	-5.98
2020	152'996	171.91	-28.39

¹⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der aktuellen KGAST-Richtlinie Nr. 1.

²⁾ Gründung 5. November 2010

³⁾ Weil die Anlagegruppe erst im November 2010 gegründet wurde, wurde auf die Berechnung dieser Kennzahlen verzichtet.

⁴⁾ Die Anlagerendite ist über das lange Geschäftsjahr ab November 2010 berechnet.

Eckdaten

	31.12.2020	31.12.2019
Anlagegruppe D2		
Gesamtvermögen	75'065'963	77'511'048
Nettovermögen	75'048'484	77'486'341
Anzahl Ansprüche	67'312	63'863
Inventarwert pro Anspruch	1'114.93	1'213.32

Kennzahlen¹⁾

	2020	2019
Anlagegruppe D2²⁾		
Anlagerendite	-5.75%	5.70%
IRR über 12 Monate	-5.78%	5.59%
IRR seit Lancierung	3.16%	7.27%
Volatilität p.a.	10.43%	4.18%
Volatilität seit November 2015 p.a.	9.27%	8.97%

¹⁾ Die Berechnung der Kennzahlen basiert auf Monatswerten.

²⁾ Es gelten, soweit anwendbar, die Kennzahlen gemäss Weisung W-05/2013 OAK BV.

Valoren-Nr.
ISIN-Code

30.488.422
CH0304884221

Gesamtvermögen**Übersicht**

Die Anlagegruppe tätigt Investitionen in «value-added» und «opportunistische» Anlagestrategien im internationalen privaten Immobilienmarkt. Die Anlagen erfolgen über eine von Partners Group verwaltete Einzweckgesellschaft (Testina Real Estate II, L.P.), wobei die Anlagestiftung Testina mit 99.01% als Anlegerin an dieser Gesellschaft beteiligt ist. Der Rest ist «Commitment» seitens des General Partners.

Per Stichtatum 31. Dezember 2020 weist das Portfolio der Anlagegruppe D2 ein Nettovermögen von rund CHF 75 Millionen aus und ist in 28 verschiedenen Investmentgesellschaften investiert.

Die negative Anlagerendite von -5.75% ist zum grössten Teil der negativen Entwicklung der Fremdwährungen, insbesondere des USD gegenüber dem Schweizer Franken zurückzuführen. In der Folge hat das CHF-denominierte Portfolio erheblich unter der Abwertung der zugrundeliegenden USD-Positionen gelitten, wohingegen das unterliegende Portfolio (in Lokalwährung) im selben Zeitraum positiv bewertet wurde.

Partners Group weist für die «Testina Real Estate II, L.P.» ein «Net Portfolio Multiple» von 1.11x aus.

Bewertung und Inventarwert

Die Anlagegruppe wird zu dem von Partners Group ermittelten Wert bilanziert und zum Devisenendkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2020 auf CHF 1'114.93.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe D2 können wie folgt beschrieben werden:

	CHF	in %
Liquidität	81'589	0.11
Testina Real Estate II, L.P.	74'982'842	99.89
Übrige Aktiven	1'532	0.00
Gesamtvermögen per 31.12.2020	75'065'963	100.00

Währungen

In der Anlagegruppe D2 findet keine Währungsabsicherung statt. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe D2 hinsichtlich der Währungsexposition per 31. Dezember 2020 kann wie folgt beschrieben werden:

USD	48%
EUR	21%
GBP	14%
CNY	7%
NOK	5%
AUD	4%
CHF	1%

Emissionstätigkeit und Auszahlungen

Die gesamten Kapitalzusagen an der Anlagegruppe betragen CHF 105 Millionen. Davon wurden im Geschäftsjahr 2020 über zwei Tranchen insgesamt CHF 4 Millionen abgerufen. Im Geschäftsjahr wurde eine Auszahlung von CHF 29.40 pro Anspruch getätigt. Die Ausschüttung wurde den Anlegern per 30. Juni 2020 überwiesen.

Vermögensverwalter**Partners Group**

Partners Group ist ein globaler Manager von Privatmarktanlagen mit einem verwalteten Vermögen von USD 109 Milliarden in den Bereichen Private Equity, Private Real Estate, Private Infrastructure und Private Debt. Die Firma bietet internationalen institutionellen Investoren ein breit gefächertes Angebot an Produktlösungen und massgeschneiderten Portfolios an. Der Hauptsitz der Gesellschaft ist in Zug, weitere Niederlassungen befinden sich in Denver, Houston, Toronto, New York, São Paulo, London, Guernsey, Paris, Luxemburg, Mailand, München, Dubai, Mumbai, Singapur, Manila, Shanghai, Seoul, Tokio sowie Sydney. Partners Group beschäftigt über 1'500 Mitarbeiter und ist an der Schweizer Börse SIX (Symbol: PGHN) kotiert. Die Partner sowie alle Mitarbeiter der Partners Group sind Anteilseigner des Unternehmens.

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen nicht abgerufene Kapitalzusagen in der Höhe von rund CHF 33 Millionen.

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2020 CHF	2019 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	83'121	64'443
Flüssige Mittel	81'589	63'397
Kurzfristige Forderungen	1'532	1'046
Rechnungsabgrenzungen	0	0
Anlagevermögen	74'982'842	77'446'605
Finanzielles Anlagevermögen	74'982'842	77'446'605
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	75'065'963	77'511'048
Passiven		
Fremdkapital	17'479	24'707
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'970	0
Rechnungsabgrenzungen	14'509	24'707
Hypothekarschulden	0	0
Andere verzinsliche Darlehen/Kredite	0	0
Latente Steuern	0	0
Nettovermögen	75'048'484	77'486'341
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	63'863	55'445
Veränderung im Berichtsjahr	3'449	8'418
Stand am Ende der Berichtsperiode	67'312	63'863
Inventarwert pro Anspruch	1'114.93	1'213.32
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	-2.77	-18.65
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	77'486'341	63'643'280
Zeichnungen	3'960'396	9'900'990
Kapitalrückzahlungen	-1'927'405	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-4'470'848	3'942'071
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	75'048'484	77'486'341

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2020 CHF	2019 CHF
Erträge	0	0
Dividenden	0	0
Aufwendungen	0	0
Bildung Rückstellung für Schwankungsreserven	0	0
Operatives Ergebnis	0	0
Sonstige Erträge	49'320	100'778
Aktivzinsen	0	0
Übrige Erträge	49'320	100'778
Finanzierungsaufwand	-45'367	-32'259
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-45'367	-32'259
Verwaltungsaufwand	-190'210	-1'259'790
Vergütung Geschäftsführung	-52'500	-52'500
Revisionsaufwand	-13'770	-14'850
Beratungsaufwand	-736	-932
Global Custody Gebühren	0	0
Depotgebühren	0	0
Transaktionsgebühren	0	0
Managementgebühren Partners Group	-112'801	-1'079'201
Übriger Verwaltungsaufwand	-10'403	-112'307
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-186'257	-1'191'271
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kursgewinne	0	0
Realisierte Kursverluste	0	0
Realisierter Erfolg	-186'257	-1'191'271
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-4'284'591	5'133'342
Nicht realisierte Kursgewinne	6'312'493	6'723'595
Nicht realisierte Kursverluste	-10'597'084	-1'590'253
Veränderung latente Steuern	0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-4'470'848	3'942'071

Anlagegruppe D2

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert in CHF	Anlagerendite ¹⁾ in %
2016	19'962	1'033.78	12.81 ²⁾
2017	38'986	1'101.44	6.54
2018	55'445	1'147.86	7.62
2019	63'863	1'213.32	5.70
2020	67'312	1'114.93	-5.75

¹⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der aktuellen KGAST-Richtlinie Nr. 1.

²⁾ Die Anlagerendite ist über das lange Geschäftsjahr ab November 2015 berechnet.

Bilanz per 31. Dezember	2020 CHF	2019 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	130'281	128'991
Total Aktiven	130'281	128'991

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	28'991	27'714
Ertragsüberschuss	1'290	1'277
Total Stammvermögen	130'281	128'991

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2020 CHF	2019 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1'290	1'277
Total Ertrag	1'290	1'277
Ertragsüberschuss	1'290	1'277

Verwendung des Ertragsüberschusses	2020 CHF	2019 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'290	1'277
Total Ertragsüberschuss	1'290	1'277

¹⁾ Darlehen an die Anlagestiftung Testina Anlagegruppe Alpha

An die Anlegerversammlung der Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen, bestehend aus Vermögens-, Erfolgsrechnung und Anhang für die Anlagegruppen Alpha (konsolidiert), A, D1 und D2 sowie Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 4, 8-9, 11, 12-13, 15, 18-19, 21, 24-25, 27, 32-40), für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

**Berichterstattung auf-
grund weiterer gesetzlicher
und anderer Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglich anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Severin Holder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 12. April 2021

Anhang

Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck

Die Anlagestiftung Testina ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) in Verbindung mit Art. 53 ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Zürich. Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der ihr von den Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder in Auslandsimmobilien. Die Anlagestiftung Testina führt die vier wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Alpha, A, D1 und D2. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen der Anlagestiftung Testina stellen eine kollektive Anlage nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 dar.

Urkunden und Reglemente

Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente:

- Leitbild vom 24. April 2018
- Statuten vom 9. Mai 2016
- Reglement vom 24. April 2018
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe Alpha vom 15. Dezember 2020
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe A vom 19. Dezember 2013
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe D1 vom 5. November 2010
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe D2 vom 3. September 2015
- Organisationsreglement vom 10. September 2019

Prospekte

- Prospekt Anlagegruppe Alpha vom Januar 2021

Organisation

Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welches durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates
- Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat
- Wahl der Revisionsstelle
- Genehmigung der Jahresrechnung
- Genehmigung der jährlichen Berichte des Stiftungsrates
- Genehmigung und Änderung des Reglements
- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten
- Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung
- Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen
- Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat sorgt für die operative Verwirklichung des Stiftungszwecks. Hierzu verfügt er über alle Kompetenzen, soweit diese nicht der Versammlung zustehen. Er leitet die Stiftung gemäss Gesetz und Verordnungen, den Bestimmungen von Statuten und Reglement sowie den Weisungen der Aufsichtsbehörde.

Der Stiftungsrat vertritt die Stiftung nach aussen. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen sowie die Art ihrer Zeichnungsberechtigung. Er ernennt die Geschäftsführung, kann Aufgaben und Kompetenzen delegieren und erlässt ein Organisationsreglement.

Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien der Anlagegruppen und genehmigt und ändert das Leitbild der Anlagestiftung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.

Zusammensetzung Stiftungsrat

Dr. Dr. Urs Hausmann, Zürich, Präsident
Dr. Jürg Tobler, Herisau, Pensionskasse Stadt Zürich, Vizepräsident
Françoise Bruderer Thom, Bern, Pensionskasse Post, bis 27. April 2020
Richard Hunziker, St. Gallen, bis 27. April 2020
Dr. Mariusz Platek, Zürich, Pensionskasse der Stadt Winterthur, seit 27. April 2020
Othmar Stöckli, Zug, seit 27. April 2020

Anlagekommission

Der Stiftungsrat hat die Anlage des Vermögens an die Anlagekommission delegiert.

Zusammensetzung Anlagekommission

Dr. Jürg Tobler, Herisau, Präsident
Ralph Aerni, Zollikerberg
Andres Haueter, Rümliigen
Dr. Mariusz Platek, Zürich, bis 27. April 2020

Geschäftsführung

Die Pensimo Management AG, Zürich, ist für die Führung und Abwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit und das Portfoliomanagement verantwortlich. Als Mandatsleiterin fungiert Dr. Paola Prioni.

Gestützt auf Art. 7 des Organisationsreglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen.

**Revisionsstelle,
Aufsichtsbehörde,
Compliance Officer****Revisionsstelle**

Deloitte AG ist die Revisionsstelle der Anlagestiftung Testina. Die Revisionsstelle wird jeweils jährlich von der Anlegerversammlung gewählt.

Aufsichtsbehörde

Gesetzliche Aufsichtsbehörde über die Anlagestiftungen ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

Compliance Officer

Die Aufgaben des Compliance Officers werden durch Herrn Thomas Brauchli von schochauer ag, Rechtsanwälte in St. Gallen, ausgeübt.

Anleger

Beteiligungsverhältnisse per 31. Dezember 2020	Anlage- gruppe Alpha	Anlage- gruppe A	Anlage- gruppe D1	Anlage- gruppe D2
Migros-Pensionskasse		13'523	17'504	
Pensionskasse der Stadt Winterthur	48'739			
Pensionskasse Post	442'261	33'458	61'134	41'671
Pensionskasse Stadt Zürich	418'861	30'882	43'681	25'641
Pensionskasse SWISS Cockpit			21'892	
Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte PAT-BVG			8'785	
Total Ansprüche	909'861	77'863	152'996	67'312

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

Rechnungslegung nach
Swiss GAAP FER 26

Die Jahresrechnung entspricht in Darstellung und Bewertung sinngemäss den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage («true and fair view»). Die nachfolgend aufgeführten Buchungs- und Bewertungsgrundsätze werden stetig angewendet.

Konsolidierungsgrundsätze Übersicht über die konsolidierten Gesellschaften

Konsolidierte Gesellschaften	Sitz	Funktion	Währung	Kapital 31.12.2020	Kapitalanteil 31.12.2020	Kapital 31.12.2019	Kapitalanteil 31.12.2019
Schweiz							
Testina Europa AG	Zürich	Holding	CHF	43'554'531	100%	28'479'889	100%
Luxemburg							
TSA Gentle S.à r.l.	Luxemburg	Haltege- sellschaft	EUR	7'526'475	100%	7'526'475	100%
TSA Salamander S.à r.l.	Luxemburg	Haltege- sellschaft	EUR	48'821'707	100%	49'891'707	100%
Frankreich							
TSA Bruyère SAS	Paris	Haltege- sellschaft	EUR	3'584'000	100%	–	–
TSA Leclerc SAS	Paris	Haltege- sellschaft	EUR	3'860'000	100%	3'860'000	100%
TSA Monceau SAS	Paris	Haltege- sellschaft	EUR	6'190'009	100%	2'000'009	100%

Allgemeine Angaben

Mit dem Aufbau des segregierten Mandats und der Möglichkeit eines direkten Immobilienerwerbs durch die Anlagegruppe Alpha wurde die Darstellung der konsolidierten Vermögens- und Erfolgsrechnung im Jahr 2016 und 2018 geändert.

Aufgrund der Rundung einzelner Zahlen ist es zu kleinen Rundungsdifferenzen gekommen.

Grundlagen der Rechnungslegung

Die konsolidierte Jahresrechnung basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen erstellten Jahresabschlüssen der Konzerngesellschaften per 31. Dezember 2020. Die konsolidierte Jahresrechnung erfolgt in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER.

Konsolidierungskreis

Die konsolidierte Jahresrechnung umfasst die Jahresrechnungen der Anlagegruppe Alpha, Testina Europa AG sowie der Konzerngesellschaften, an denen Testina Europa AG direkt mehr als 50% der Stimmrechte hält oder durch vertragliche Vereinbarung die Kontrolle über die Finanz- und Geschäftspolitik ausübt.

Konsolidierungsmethode

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode. Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag werden bei den vollkonsolidierten Gesellschaften zu 100% erfasst. An den zum Konsolidierungskreis gehörenden Gesellschaften hält die Anlagegruppe Alpha 100%. Entsprechend bestehen keine Minderheitsanteile. Alle konzerninternen Transaktionen und Beziehungen zwischen den konsolidierten Gesellschaften werden gegenseitig verrechnet und eliminiert. Zwischengewinne auf solchen Transaktionen werden eliminiert.

Währungsumrechnung**Fremdwährungstransaktionen in Konzerngesellschaften**

Die in den Einzelabschlüssen der konsolidierten Gesellschaften enthaltenen Fremdwährungstransaktionen und -positionen werden wie folgt umgerechnet:

Fremdwährungstransaktionen werden zum Kurs des Transaktionstages (aktueller Kurs) in die Buchwährung umgerechnet. Am Jahresende werden monetäre Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten in fremder Währung zum Bilanzstichtageskurs erfolgswirksam verbucht. Fremdwährungsgewinne und -verluste aus der Bewertung von konzerninternen Darlehen mit Eigenkapitalcharakter werden im Eigenkapital erfasst.

Umrechnung von zu konsolidierenden Jahresrechnungen

Die konsolidierte Jahresrechnung wird in Schweizer Franken geführt.

Vermögenswerte und Verbindlichkeiten von Konzerngesellschaften mit abweichender Währung werden zu Jahresendkursen (Stichtagskursen), das Eigenkapital zu historischen Kursen und die Erfolgsrechnung zu Jahresdurchschnittskursen umgerechnet. Die dabei anfallenden Umrechnungsdifferenzen werden erfolgsneutral über das Eigenkapital verbucht. Die für eine ausländische Gesellschaft im Eigenkapital kumulativ erfassten Fremdwährungsdifferenzen aus Umrechnung der Jahresrechnung und konzerninternen Darlehen würden bei einem Verkauf der Gesellschaft ausgebucht und in der Erfolgsrechnung als Teil des Veräußerungsgewinns oder -verlusts ausgewiesen.

**Buchführungs- und
Bewertungsgrundsätze****Flüssige Mittel, Forderungen, Verbindlichkeiten**

Die Bewertung der flüssigen Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt zum Nominalwert.

Finanzielles Anlagevermögen

Die von den Anlagegruppen Alpha und A gehaltenen Kollektivanlagen wurden zu den von den jeweiligen Fondsleitungen ermittelten Werten bilanziert und zum Devisenendkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet. Teilweise werden Positionen mit einem von der jeweiligen Fondsleitung ermittelten Schätzwert bewertet.

Die Bewertung der Liegenschaften im Rahmen des segregierten Mandats erfolgt nach der Fachempfehlung Swiss GAAP FER 26 sowie dem Grundsatz des «Fair Value» in Übereinstimmung mit den Richtlinien der International Valuation Standards (IVS). Von ausländischen Experten erstellte Gutachten zu Auslandsimmobilien werden durch Wüest Partner AG, einen schweizerischen, unabhängigen und qualifizierten Schätzungsexperten, auf die korrekte Anwendung der Bewertungsgrundsätze und auf die Plausibilität des Ergebnisses hin geprüft. Die Anlagegruppen D1 und D2 werden zu dem von Partners Group ermittelten Wert bilanziert und zum Devisenendkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet.

Erläuterung der Vermögensanlage

Organisation der Anlage- tätigkeit, Anlagereglement

Die Anlagestiftung Testina führt die vier wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Alpha, A, D1 und D2. Die Anlage der Mittel erfolgt nach den Vorgaben der vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

Der Compliance Officer überprüft die Einhaltung dieser Vorschriften regelmässig und erstattet dem Stiftungsrat Bericht.

Darstellung der Vermögensanlage nach Anlagekategorien per 31. Dezember 2020

Anlagekategorie Anlagegruppe Alpha

	CHF	in %
Liquidität	30'155'113	3.81
Forderungen	1'858'758	0.23
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	0	0.00
Immobilien Ausland (Kollektivanlagen)	502'187'454	63.42
Immobilien Ausland (Immobilien)	257'626'892	32.54
Gesamtvermögen	791'828'216	100.00

Anlagekategorie Anlagegruppe A

	CHF	in %
Liquidität	59'580	16.34
Forderungen	0	0.00
Immobilien Ausland (indirekt)	304'998	83.66
Gesamtvermögen	364'578	100.00

Anlagekategorie Anlagegruppe D1

	CHF	in %
Liquidität	88'338	0.34
Forderungen	176'662	0.67
Immobilien Ausland (indirekt)	26'047'285	98.99
Gesamtvermögen	26'312'285	100.00

Anlagekategorie Anlagegruppe D2

	CHF	in %
Liquidität	81'589	0.11
Forderungen	1'532	0.00
Immobilien Ausland (indirekt)	74'982'842	99.89
Gesamtvermögen	75'065'963	100.00

Geografische Allokation Immobilien Ausland

Marktreionen in %	Anlagegruppe Alpha	Anlagegruppe D1	Anlagegruppe D2
Europa	46%	50%	38%
Nordamerika	43%	25%	43%
Vereinigte Staaten	43%	–	–
Asien/Pazifik	11%	19%	19%
Australien	4%	–	–
Japan	7%	–	–
Restliche Länder	0%	6%	0%
Total	100%	100%	100%

Derivative Finanzinstrumente

Die Anlagegruppen Alpha, A, D1 und D2 der Anlagestiftung Testina tätigen keine Derivatgeschäfte.

Betriebsaufwandquote

Für die Anlagegruppen Alpha und A erfolgt die Berechnung der Betriebsaufwandquote gemäss der «Richtlinie zur Berechnung und Publikation der Betriebsaufwandquote TER KGAST» der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vom 28. August 2012. Diese Richtlinie ist von der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) anerkannt als TER-Kostenquoten-Konzept für Kollektivanlagen. Die Kosten auf der Ebene der Anlagegruppe (wie die Vergütung der Geschäftsführung, die Kosten für die Revision der Anlagegruppe usw.) sind diejenigen gemäss vorliegendem Jahresabschluss 2020. Die in der Tabelle ausgewiesene TER auf Ebene Zielfonds ist abgeleitet aus den geprüften Jahresrechnungen der Zielfonds per 31. Dezember 2019 resp. 30. September 2020 und wird gemäss der INREV-Definition («European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles») mit und ohne Performance Fee ausgewiesen. Alle Zahlen sind gerundet. Unter «TER Verwaltungsaufwand Immobilien» werden sämtliche Kosten, die mit dem segregierten Mandat der Anlagegruppe Alpha in Verbindung stehen, zusammengefasst.

	Alpha	A
Vergütung der Geschäftsführung Pensimo Management AG	0.10%	0.00%
Andere Kosten (Revision, Depotbank usw.)	0.06%	0.60%
TER Verwaltungsaufwand Immobilien	0.22%	–
TER Zielfonds ohne Performance Fee	0.66%	10.93%
TER Zielfonds mit Performance Fee	0.77%	–
Betriebsaufwandquote TER KGAST ohne Performance Fee	1.05%	11.52%
Betriebsaufwandquote TER KGAST mit Performance Fee	1.15%	11.52%

Für die Anlagegruppen D1 und D2 erfolgen die Berechnungen der Betriebsaufwandquote nach den Vorgaben der SECA («Swiss Private Equity & Corporate Finance Association») basierend auf den revidierten Daten aus dem Geschäftsjahr 2019.

	D1	D2
Vergütung der Geschäftsführung Pensimo Management AG	0.18%	0.07%
Verwaltungskosten ohne Performance Fee (Partners Group)	2.60%	1.29%
Verwaltungskosten mit Performance Fee (Partners Group)	2.70%	1.56%
Andere Kosten (Revision, Depotbank usw.)	0.03%	0.04%
TER Zielfonds mit Performance Fee	3.90%	3.22%
Betriebsaufwandquote TER (SECA) ohne Performance Fee	6.71%	4.62%
Betriebsaufwandquote TER (SECA) mit Performance Fee	6.81%	4.89%

**Rückerstattungen,
Vertriebs- und Betreuung-
sentschädigungen**

Mit Bezug auf Art. 40 ASV kann festgestellt werden: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Testina vereinnahmen oder bezahlen Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungssentschädigungen.

Es liegt eine Bestätigung vor, dass Partners Group (Vermögensverwalter der Anlagegruppen D1 und D2) keine Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungssentschädigungen vereinbart oder bezahlt.

Kommissionen

Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen in der Anlagegruppe Alpha wird zugunsten des Anlagevermögens der Anlagegruppe eine Kommission von maximal 1% erhoben. Die Bestimmung der im Einzelfall anzuwendenden Sätze liegt in der Kompetenz des Stiftungsrates. Die sofortige Weiterplatzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 12 des Reglements).

Die Anlagegruppe A ist in Liquidation; die Rücknahmekommission entfällt.

Die Rücknahme von Ansprüchen ist in den Anlagegruppen D1 und D2 nicht gestattet.

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Alpha CHF 2'862'089 (Vorjahr CHF 3'187'063). Für die Anlagegruppe A betragen sie CHF 3'545 (Vorjahr CHF 3'124), für die Anlagegruppe D1 CHF 1'978'726 (Vorjahr CHF 1'341'538) und für die Anlagegruppe D2 CHF 190'210 (Vorjahr CHF 1'259'790) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Revisionsaufwand, Beratungsaufwand, Custody-Gebühren, Depotgebühren, Transaktionskosten (für die Anlagegruppen Alpha und A), Gebühren der Partners Group für die Anlagegruppen D1 und D2 und für alle Anlagegruppen dem übrigen Verwaltungsaufwand zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung (all-in-fee, zzgl. 7.7% MWST) beträgt für das Geschäftsjahr 2020 für die Anlagegruppe Alpha 0.09% des Gesamtvermögens. Für die Anlagegruppe A entfällt aufgrund des Liquidationsstatus die Vergütung für die Geschäftsführung. Für die Anlagegruppen D1 und D2 werden 0.05% von der Kapitalzusage berechnet.

Dies entspricht einer Vergütung von CHF 744'161 (Vorjahr CHF 682'944) für die Anlagegruppe Alpha, CHF 0.00 (Vorjahr CHF 0.00) für die Anlagegruppe A, CHF 87'500 (Vorjahr CHF 87'500) für die Anlagegruppe D1 und CHF 52'500 (Vorjahr CHF 52'500) für die Anlagegruppe D2. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

Verpfändung von Aktiven In den Anlagegruppen Alpha, A, D1 und D2 sind per 31. Dezember 2020 keine Vermögenswerte verpfändet.

Compliance

Laufende Rechtsverfahren Es bestehen keine Rechtsverfahren, für welche Rückstellungen bzw. Eventualverpflichtungen zu berücksichtigen wären.

Einhaltung der Anlagerichtlinien Mit Ausnahme der Bandbreiten betreffend «Office» gemäss Art. 6.3 der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe D2 sind am Bilanzstichtag sämtliche Bestimmungen der Anlagegruppen Alpha, D1 und D2 eingehalten. Aufgrund der Liquidation bzw. Desinvestition der Anlagegruppe A wird in Absprache mit dem Stiftungsrat der Anlagestiftung Testina, der Revisionsstelle und dem Compliance Officer die Einhaltung der Anlagerichtlinien nicht mehr geprüft.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2020 wesentlich beeinflussen könnten.

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 43 255 21 00
www.pensimo.ch